



Gobierno del Estado de Morelos

Consejería Jurídica

DECRETO NÚMERO MIL CIENTO CINCUENTA Y UNO.- POR EL QUE SE EMITE LA TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO POR REGIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DEL IMPUESTO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE TEPOZTLÁN, MORELOS.

Fecha de Aprobación	2008/12/09
Fecha de Promulgación	2008/12/11
Fecha de Publicación	2008/12/12
Vigencia	2008/12/13
Expidió	L Legislatura
Periódico Oficial	4666 "Tierra y Libertad"

MTRO. MARCO ANTONIO ADAME CASTILLO, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS A SUS HABITANTES SABED:

Que el Congreso del Estado se ha servido enviarme para su promulgación lo siguiente:

LA QUINUAGÉSIMA LEGISLATURA DEL CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE OTORGA EL ARTÍCULO 40, FRACCIÓN II, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA LOCAL, Y, CON LOS SIGUIENTES:

ANTECEDENTES

EN SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO CELEBRADA EL 28 DE OCTUBRE DE 2008, EL H. AYUNTAMIENTO DE TEPOZTLÁN, MORELOS APROBÓ LA TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO POR REGIONES QUE SERVIRÁN DE BASE AL AYUNTAMIENTO DE TEPOZTLÁN, MORELOS, PARA EL COBRO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA.

CON FECHA 20 DE NOVIEMBRE DEL PRESENTE AÑO, CON NÚMERO DE EXPEDIENTE SC/3/P.O.1/1827/2008, FUE REMITIDA POR EL LIC. JULIO

ERNESTO PÉREZ SORIA, SECRETARIO DEL CONGRESO A ESTA SOBERANÍA EL OFICIO PM/238/2008 DE FECHA 04 DE NOVIEMBRE DEL PRESENTE AÑO, SUSCRITO POR EL PROF. EFRÉN VILLAMIL DEMESA PRESIDENTE MUNICIPAL DE TEPOZTLÁN, MORELOS, EL PROYECTO DE TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE TEPOZTLÁN, MORELOS ASÍ COMO COPIA CERTIFICADA DE SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO CELEBRADA EL 28 DE OCTUBRE DE 2008.

AL TENOR, ESTA COMISIÓN SE AVOCÓ AL ANÁLISIS Y DICTAMINACIÓN BAJO LAS SIGUIENTES:

CONSIDERACIONES

TOMANDO EN CONSIDERACIÓN LAS MANIFESTACIONES REALIZADAS POR EL AYUNTAMIENTO COMO INICIADOR DEL PROYECTO, SE HACE NECESARIO RETOMAR LO MENCIONADO POR EL PRESIDENTE MUNICIPAL DE TEPOZTLÁN, MORELOS C. EFRÉN VILLAMIL DEMESA QUIEN MANIFIESTA QUE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA SUFRE DE MANERA PERMANENTE MODIFICACIONES SOBRE SU PROPIEDAD, SU FRACCIONAMIENTO, DIVISIÓN Y CONSOLIDACIÓN, ASÍ COMO LAS CONSTANTES TRANSFORMACIONES EN LAS CONSTRUCCIONES, POR LO QUE LOS VALORES CATASTRALES DE LA PROPIEDAD DEBEN ESTAR ACORDE A LA REALIDAD, CONSIDERANDO EL CRECIMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO. ESTO OBLIGA A LA AUTORIDAD MUNICIPAL A MANTENER ACTUALIZADA LA TABLA DE VALORES UNITARIOS TANTO DE TERRENO COMO DE CONSTRUCCIÓN, ELEMENTOS NECESARIOS PARA OBTENER EL VALOR CATASTRAL DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA CON LA FINALIDAD DE QUE SE PRESENTE A LA CIUDADANÍA UNA VISIÓN MÁS CLARA DEL VALOR DE SU TERRENO Y LA CONSTRUCCIÓN ADHERIDA AL MISMO.

LOS NUEVOS VALORES QUE SE TIENE EN CADA UNA DE LAS REGIONES SE OBTUVIERON CONSIDERANDO ELEMENTOS COMO: LAS CARACTERÍSTICAS DE LAS ZONAS DETERMINADAS CON CARACTERÍSTICAS HOMOGÉNEAS, LA LOCALIDAD, TIPO DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES, ATENDIENDO SIEMPRE SU USO YA SEA HABITACIONAL O NO HABITACIONAL, GRUPO DE INMUEBLES QUE SE CLASIFICA EN COMERCIAL, OFICINA, HOTELES, INDUSTRIAL, ESTACIONAMIENTOS, DE EQUIPAMIENTO Y USO ESPECIAL.

LA LEY DE CATASTRO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE MORELOS EN SU ARTÍCULO 17 ESTABLECE LAS ATRIBUCIONES DE LOS AYUNTAMIENTOS EN MATERIA DE CATASTRO Y EN PARTICULAR EN LA FRACCIÓN VI QUE MENCIONA A LA LETRA: "...PREPARAR ESTUDIOS Y PROPOSICIONES DE LOS NUEVOS VALORES UNITARIOS EN BIENES RAÍCES Y SOMETERLOS A LA CONSIDERACIÓN DEL CONGRESO DEL ESTADO"...

DERIVADO DE LO ANTERIOR Y DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 115 FRACCIÓN IV, INCISO C, PÁRRAFO SEGUNDO, DE

LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS QUE SEÑALA:

“...LOS AYUNTAMIENTOS EN EL ÁMBITO DE SU COMPETENCIA, PROPONDRÁN A LAS LEGISLATURAS ESTATALES LAS CUOTAS Y TARIFAS APLICABLES A IMPUESTOS, DERECHOS, CONTRIBUCIONES DE MEJORAS Y LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SIRVAN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA...”

DE LO ANTERIOR SE DERIVA LA FACULTAD CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO PARA PROPONER LA TABLA EN MENCIÓN A ESTA SOBERANÍA. IGUALMENTE CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 113 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO:

“...LOS MUNICIPIOS ESTÁN INVESTIDOS DE PERSONALIDAD JURÍDICA Y ADMINISTRARÁN SU PATRIMONIO CONFORME A LAS LEYES RESPECTIVAS...”

PERMITE RECONOCER LO QUE A LOS AYUNTAMIENTOS CONSTITUCIONALMENTE CORRESPONDE, MOTIVANDO CON ELLO QUE AHORA SE REQUIERA HACER EFECTIVAS LAS DISPOSICIONES RELATIVAS A LA ACTUALIZACIÓN DE LOS VALORES CATASTRALES. EN ESTE SENTIDO, LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL ESTABLECE LO SIGUIENTE:

“...ARTÍCULO 112.- LOS MUNICIPIOS SERÁN AUTÓNOMOS EN LA ADMINISTRACIÓN DE SU HACIENDA, PARA LO CUAL DEBERÁN SUJETARSE A LO ESTABLECIDO EN LA LEY DE PRESUPUESTO, CONTABILIDAD Y GASTO PÚBLICO DEL ESTADO DE MORELOS. LA HACIENDA PÚBLICA DE LOS MUNICIPIOS SE INTEGRA CON LAS CONTRIBUCIONES INCLUYENDO LAS TASAS ADICIONALES QUE ESTABLEZCA LA LEGISLACIÓN ESTATAL SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA, SU FRACCIONAMIENTO, DIVISIÓN, CONSOLIDACIÓN, TRASLACIÓN Y MEJORA, Y LAS QUE TENGA POR BASE EL CAMBIO DE VALOR DE LOS INMUEBLES, Y CON LOS DEMÁS INGRESOS ORDINARIOS Y EXTRAORDINARIOS, QUE EN SU FAVOR ESTABLEZCA EL CONGRESO DEL ESTADO, CON LAS PARTICIPACIONES Y SUBSIDIOS QUE LA FEDERACIÓN Y EL ESTADO LES OTORGUE Y CON LOS RENDIMIENTOS DE LOS BIENES QUE LES PERTENEZCAN.

ARTÍCULO 113.- LOS INGRESOS DE LOS MUNICIPIOS SE INTEGRAN POR:
I IMPUESTOS;...”

POR OTRA PARTE LA LEY DE CATASTRO MUNICIPAL, FACULTA AL CONGRESO DEL ESTADO PARA EXPEDIR DICHAS TABLAS, TODA VEZ QUE EL ARTÍCULO 104 DISPONE QUE: “...EL CONGRESO DEL ESTADO A PROPUESTA DE CADA AYUNTAMIENTO, EMITIRÁ LA TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y DE CONSTRUCCIONES QUE SIRVAN DE BASE PARA EL COBRO DE CONTRIBUCIONES A LA PROPIEDAD INMOBILIARIA...”. EN ESTE SENTIDO, TRATÁNDOSE DE UN ASUNTO DE CARÁCTER HACENDARIO, CORRESPONDE A ESTA COMISIÓN DE HACIENDA, PRESUPUESTO Y CUENTA PÚBLICA EL ANÁLISIS Y DICTAMINACIÓN DE LAS PROPUESTAS DE TABLAS UNITARIAS DE VALORES DE LOS MUNICIPIOS, SEGÚN LAS FACULTADES CONCEDIDAS EN LA FRACCIÓN XI DEL ARTÍCULO 61 DE LA LEY ORGÁNICA PARA EL CONGRESO DEL ESTADO.

SEÑALA LA LEY DE CATASTRO MUNICIPAL A PARTIR DEL ARTÍCULO 104 Y HASTA EL ARTÍCULO 113 LAS CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES DE LAS TABLAS UNITARIAS DE VALORES, POR LO QUE SEGÚN SE REFIERE EN EL DOCUMENTO, EL AYUNTAMIENTO ESTABLECIÓ DENTRO DE SUS TABLAS LA CLAVE, LA REGIÓN, EL POBLADO ASÍ COMO LOS VALORES PARA DICHOS CONCEPTOS. POR OTRA PARTE EN CUANTO A LOS VALORES DE CONSTRUCCIÓN TOMÓ EN CUENTA LOS USOS Y LAS CLASES QUE DETERMINA LA LEY DE CATASTRO.

EN ESTE SENTIDO, SE CONSIDERAN CUMPLIDOS LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN LA LEY DE CATASTRO MUNICIPAL; CORRESPONDIÉNDOLE AL CONGRESO DEL ESTADO EXPEDIR EL DECRETO QUE DE VIGENCIA A LA TABLA DE VALORES UNITARIOS DEL MUNICIPIO DE TEPOZTLÁN, MORELOS, ESTA COMISIÓN CONSIDERA PERTINENTE TOMAR EN CUENTA PARA SU APROBACIÓN, LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS QUE PREVIAMENTE EL MISMO AYUNTAMIENTO, HACIENDO USO DE SUS RECURSOS Y DE SUS FACULTADES EN MATERIA CATASTRAL, HA ANALIZADO, Y APROBADO PARA SOLICITAR A ESTA SOBERANÍA SU EXPEDICIÓN, POR LO QUE ESTE DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO BUSCA APOYAR LA FACULTAD DE LOS MUNICIPIOS EN MATERIA CATASTRAL Y DE PROPIEDAD INMOBILIARIA, CUIDANDO ÚNICAMENTE EL APEGO A LO ESTABLECIDO POR LA LEGISLACIÓN VIGENTE.

EN ESTE ORDEN DE IDEAS APOYAR LA ACTUALIZACIÓN PARA LA APLICACIÓN DE LAS POLÍTICAS FISCALES EN MATERIA MUNICIPAL, PERMITIRÁ CONTRIBUIR A MECANISMOS DE CAPTACIÓN QUE CONTENGAN COMO PUNTO DE PARTIDA LOS ELEMENTOS DE JUSTICIA, EQUIDAD Y RESPONSABILIDAD. TOMANDO COMO BASE LOS CAMBIOS REGISTRADOS EN EL ÁMBITO ECONÓMICO, SOCIAL, CULTURAL Y DE HECHO EN EL ENTORNO QUE INVOLUCRA A LA SOCIEDAD.

POR LO ANTERIORMENTE EXPUESTO, ESTA SOBERANÍA HA TENIDO A BIEN EXPEDIR EL SIGUIENTE:

DECRETO NÚMERO MIL CIENTO CINCUENTA Y UNO.

POR EL QUE SE EMITE LA TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO POR REGIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DEL IMPUESTO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE TEPOZTLÁN, MORELOS. PARA LOS FINES CARTOGRÁFICOS QUE AYUDARÁN EN LA CLASIFICACIÓN DE ZONAS CATASTRALES, SE DEFINIERON 32 POLÍGONOS GENERALES, LOS CUALES, ESTÁN REFERENCIADOS POR SU CERCANÍA A UN PUEBLO ORIGINARIO, BARRIO, COLONIA DEFINIDA Ó EN ALGUNOS CASOS LA REFERENCIA ES UN PARAJE DELIMITADO Y AMPLIAMENTE CONOCIDO.

TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO				
	COMUNIDAD		MINÍMO	MÁXIMO
1.-	AMATLÁN	PUEBLO	32.50	250.00

2.-	ÁNAGEL BOCANEGRA	COLONIA	13.00	125.00
3.-	DEL CARMEN	COLONIA	19.50	150.00
4.-	EL TESORO	COLONIA	19.50	200.00
5.-	HUACHINANTITLA	COLONIA	19.50	200.00
6.-	HUILOTEPEC	COLONIA	32.50	300.00
7.-	IXCATEPEC	PUEBLO	52.50	375.00
8.-	LA PRESA	COLONIA	19.50	250.00
9.-	LA SANTÍSIMA	BARRIO	65.00	375.00
10.-	LOS OCOTES	COLONIA	13.00	200.00
11.-	LOS REYES	BARRIO	32.50	250.00
12.-	LA NAVIDAD	COLONIA	19.50	175.00
13.-	LA OBRERA	COLONA	13.00	125.00
14.-	OTLAHYO	PARAJE	32.50	250.00
15.-	SAN ANDRÉS DE LA CAL	PUEBLO	19.50	175.00
16.-	SAN JOSÉ	BARRIO	32.50	250.00
17.-	SAN JUAN TLACOTENCO	PUEBLO	13.00	175.00
18.-	SAN MIGUEL	BARRIO	65.00	500.00
19.-	SAN PEDRO	BARRIO	19.50	250.00
20.-	SAN SEBASTIAN	BARRIO	32.50	250.00
21.-	SANTA CATARINA	PUEBLO	13.00	175.00
22.-	SANTA CECILIA	COLONIA	19.50	200.00
23.-	SANTA CRUZ	BARRIO	32.50	250.00
24.-	SANTIAGO TEPETLAPA	PUEBLO	32.50	375.00
25.-	SANTO DOMINGO	BARRIO	45.50	375.00
26.-	SANTO DOMINGO OCOTITLÁN	PUEBLO	6.50	125.00
27.-	TIERRA BLANCA	COLONIA	26.00	200.00
28.-	TLAXOMOLCO	PARAJE	19.50	125.00
29.-	VALLE DE ATONGO	PARAJE	97.50	1000.00
30.-	XILOTEPETL	COLONIA	19.50	200.00
31.-	XOLAHTLACO	PARAJE	39.00	300.00
32.-	CACALOAPAN	PARAJE	30.00	250.00
33.-	DERECHO DE VÍA	DERECHO DE VÍA	25.40	175.00

LOS VALORES QUE SE PRESENTAN COMO MÍNIMOS Y MÁXIMOS SERVIRÁN DE REFERENCIA PARA DETERMINAR LOS VALORES POR CADA MANZANA CATASTRAL QUE INTEGRA EL TERRITORIO MUNICIPAL DE TEPOZTLÁN, MORELOS.

EN CUANTO A LOS VALORES DE CONSTRUCCIÓN Y SU CLASIFICACIÓN SERÁ CONFORME AL TIPO QUE SERÁ REGLAMENTADA POR LA DIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL:

TABLA DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN				
USO	CLASE	TIPO	MÍNIMO	MÁXIMO
I.- HABITACIONAL	A	PRECARIA	300.00	475.00
	B	AUSTERA	476.00	837.50
	C	MEDIANA	838.00	1,200.00
	D	BUENA	1,201.00	2,564.00
	E	MUY BUENA	2,565.00	4,900.00
	F	DE LUJO	4,901.00	6,785.00
II.- NO HABITACIONAL				

• COMERCIAL	A	AUSTERA	850.00	1,600.00
	B	MEDIANA	1,601.00	2,680.00
	C	BUENA	2,681.00	4,500.00
	D	MUY BUENA	4,501.00	6,800.00
• OFICINA	A	AUSTERA	890.00	1,950.00
	B	MEDIANA	1,951.00	2,750.00
	C	BUENA	2,751.00	4,600.00
	D	MUY BUENA	4,601.00	7,000.00
• HOTELES	A	MEDIANA	1,950.00	2,200.00
	B	BUENA	2,201.00	3,900.00
	C	MUY BUENA	3,901.00	6,850.00
	D	DE LUJO	6,851.00	9,200.00
• ESTACIONAMIENTO PÚBLICO	A	TIERRA COMPACTADA CON O SIN TECHO.	300.00	450.00
	B	PISO DE CONCRETO, ADOQUÍN, PISO PREFABRICADO, O PAVIMENTO CON O SIN TECHO.	600.00	1,000.00
• ESTACIONAMIENTO PARTICULAR	A	INCLUYE PATIOS DE PISO Y JARDINES.	150.00	220.00
• INDUSTRIAL	A	ECONÓMICO	1,000.00	2,100.00
	B	MEDIANA	2,101.00	3,070.00
	C	BUENA	3,071.00	4,200.00
	D	MUY BUENA	4,201.00	5,300.00
	E	CON CHIMENEA	5,301.00	6,700.00
	F	COMPLEMENTARIA	2,500.00	2,900.00
	G	SÓLO CON CISTERNA	2,901.00	4,100.00
	H	SÓLO CON TANQUE METÁLICO	1,800.00	2,650.00
	I	SÓLO CON TANQUE DE CONCRETO	2,651.00	3,500.00
	J	SILO METÁLICO	1,650.00	1,800.00
	K	SILO DE CONCRETO	1,801.00	2,800.00
• EQUIPAMIENTO	A	CINE	2,490.00	6,250.00
	B	ESCUELA-MEDIANA	1,990.00	3,370.00
	C	ESCUELA - MUY BUENA	3,371.00	5,600.00

	D	HOSPITAL MEDIANA -	3,625.00	6,050.00
	E	HOSPITAL - MUJY BUENA	6,051.00	9,400.00
	F	MERCADO MEDIANA -	1,400.00	3,300.00
	G	MERCADO - MUJY BUENA	3,301.00	4,100.00
• ESPECIAL	A	ALBERCA	2,760.00	13,500.00
	B	BARDA CICLÓNICA	1,300.00	1,700.00
	C	BARDA TABIQUE	1,701.00	2,100.00
	D	CANCHA CONCRETO	430.00	700.00
	E	CANCHA FRONTÓN	701.00	1,700.00
	F	CANCHA SQUASH	2,000.00	2,700.00
	G	COBERTIZO - MEDIANA	540.00	900.00
	H	COBERTIZO - MUJY BUENA	901.00	1,350.00
	I	MONTACARGAS	815,000.00	815,000.00
	J	ESCALERA ELÉCTRICA	1,705,000.00	1,705,000.00
	K	ELEVADOR MEC. ELEC.	860,000.00	860,000.00
	L	PAVIMENTO ASFALTICO	250.00	250.00
	M	PAVIMENTO CONCRETO	450.00	450.00

ARTÍCULO ÚNICO.- ESTE CONGRESO DEL ESTADO EMITE LA TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES POR REGIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DEL IMPUESTO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL AYUNTAMIENTO DE TEPOZTLÁN, MORELOS.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- REMÍTASE EL PRESENTE DECRETO AL TITULAR DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO PARA LOS EFECTOS PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 70 FRACCIÓN XVII DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS.

SEGUNDO.- ESTE DECRETO ENTRARÁ EN VIGOR EL DÍA SIGUIENTE DE SU PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL “TIERRA Y LIBERTAD”, ORGANO DE DIFUSIÓN OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS.

TERCERO.- SE INSTRUYE A LA SECRETARÍA DEL CONGRESO DEL ESTADO DE MORELOS, PARA NOTIFICAR AL AYUNTAMIENTO DE TEPOZTLÁN, MORELOS LA EMISIÓN DE LA PRESENTE TABLA DE VALORES.

RECINTO LEGISLATIVO A LOS NUEVE DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DE DOS MIL OCHO.

ATENTAMENTE.
“SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN”.
LOS CC. DIPUTADOS INTEGRANTES DE LA MESA DIRECTIVA
DEL CONGRESO DEL ESTADO.
DIP. JAIME TOVAR ENRÍQUEZ
PRESIDENTE
DIP. JORGE TOLEDO BUSTAMANTE
VICEPRESIDENTE
DIP. MATÍAS QUIROZ MEDINA
SECRETARIO
DIP. CLAUDIA IRAGORRI RIVERA
SECRETARIA
RÚBRICAS.

Por tanto mando se imprima, publique circule y se le dé el debido cumplimiento.

Dado en la Residencia del Poder Ejecutivo en la Ciudad de Cuernavaca, Capital del Estado de Morelos, a los once días del mes de diciembre de dos mil ocho.

“SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN”.
GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE
MORELOS
MTRO. MARCO ANTONIO ADAME CASTILLO
SECRETARIO DE GOBIERNO
LIC. SERGIO ALVAREZ MATA
RÚBRICAS.